

감정평가서

건명	우주건설 주식회사 소유물건(2019타경1673)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 안병준
감정서번호	G1902-2-0102

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

프라임감정평가법인(주) 경인지사

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
박문수

朴文秀 (인)

프라임감정평가법인(주) 경인지사 지사장 박문수

朴文秀 (인)

감정평가액 **팔십오억원정 (₩8,500,000,000.-)**

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 안병준	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	인천지방법원 경매2계	
소유자 (대상업체명)	우주건설 주식회사 (2019타경 1673)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2019.02.08	2019.02.08	2019.02.13

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	8,500,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩8,500,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
임재철

林在哲 (인)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 신현동 소재 “신현고등학교” 남동측 인근에 위치하는 우리 백화점(통칭: 서경백화점) 제1층 제101호[구분건물(판매시설(매장 및 용역시설))]로서, 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사 완료일자인 2019년 02월 08일로 하였음.

나. 실지조사 · 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2019년 02월 08일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

3. 기준가치

가. 기준가치 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건의 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 하되, 다만 의뢰인이 요청하는 경우 감정평가의 목적이 나 대상물건의 특성에 비취 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 즉, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액으로 감정평가 하였음.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 감정평가 방법

가. 감정평가 법적 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거하여 감정평가 하였음.

나. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄하여 감정평가하는 경우 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 감정평가 하되, 다른 감정평가방법인 수익환원법에 의한 시산가액과 인근 감정평가사례 등을 종합적으로 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 그 밖의 사항

가. 임대관계

본건 현장 조사시 소유자 및 이해관계인 부재로 인하여 임대관계는 미상으로 처리하였는 바, 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지·건물가액 배분

본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거하여 토지와 건물의 가액을 구분하여 후첨 “구분건물감정평가명세표”에 표기하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

다. 기 타

- ① 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거 하였음.
- ② 본건의 호별 위치는 관할행정청에서 발급된 건축물현황도 및 현황을 기준으로 확인하였음.
- ③ 본건은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서상 명칭은 “우리백화점”이나, 통칭 “서경백화점”임.
- ④ 본건은 할인마트, 휴대폰 매장, 악세사리점, 제과점, 안경점, 화장품 및 귀금속점이 입점하여 영업 중이며, 일부는 벽체 없이 이용 중인 바, 경매 진행시 이점 참고 바람.
- ⑤ 본건은 집합건축물대장상 위반건축물(옥탑1층: 조립식 패널조/창고/20.2㎡ -건축과-20519(2017.04.04.))로 등재 중인 바, 경매 진행시 이점 참고 바람.
- ⑥ 본 건물은 에스컬레이터가 지하1층부터 지상4층까지 설치되어 있으나, 기준시점 현재 지상1층과 2층 사이에만 운행되고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건 개요

1. 대상물건 개황

소재지	인천광역시 서구 신현동 272-1 [도로명주소 : 인천광역시 서구 가정로 369]						
건물명/동,호수	우리백화점 제1층 제101호						
건물 구조	철근콘크리트조 슬래브지붕		건물 연면적(㎡)	14,631.95			
건물 층수	지하3층 / 지상5층		사용승인일자	1994.02.25			
주 용 도	근린생활시설, 운동시설, 전시시설, 판매시설		용도지역	제3종일반주거지역			
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지지분 면적 (㎡)	용도	
기호	층/호수					공부	현황
1	제1층 제101호	1,237.66	983.25	2,220.91	455.94	판매시설(매장 및 용역시설)	판매시설

※ 계약면적 = 전유면적 + 공용면적

※ 공용면적은 집합건축물대장상의 공용부분을 합산한 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 지역 분석 (인천광역시 서구 지역)

1. 인구 추이

[2018.12 행정안전부 주민등록인구통계]

연도	구분	세대수 (가구)	전년대비 증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2016		194,008	2.05	510,733	1.21	2.63
2017		199,152	2.65	516,017	1.03	2.59
2018		211,847	6.37	538,596	4.37	2.54

2. 주택 수 및 보급률

[2017 인천광역시 서구 기본통계]

년도	합계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
		단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	
2014	169,988	6,240	16,425	101,919	6,907	38,497	-	121.3
2015	174,329	6,243	17,525	103,471	7,430	39,660	-	121.9
2016	179,344	6,264	19,504	103,954	8,591	40,255	1,221	103.0

* 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

3. 인천광역시 서구 산업별 사업체수 및 종사자수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[2017 인천광역시 서구 기본통계]

구분	사업체수			종사자수		
	2015	2016	비중	2015	2016	비중
합 계	30,047	31,141	100%	166,035	172,834	100%
농업, 임업, 어업	5	4	0.01%	30	19	0.01%
광업	11	11	0.04%	130	171	0.10%
제조업	6,490	6,549	21.03%	61,140	63,575	36.78%
건설업	727	752	2.41%	5,619	5,796	3.35%
도소매업	6,409	6,703	21.52%	22,111	23,144	13.39%
숙박/음식업	4,668	4,915	15.78%	13,113	14,175	8.20%
운수업	3,655	3,587	11.52%	11,355	11,504	6.66%
출판/영상/정보서비스업	57	62	0.20%	526	662	0.38%
금융 및 보험업	142	152	0.49%	1,701	1,694	0.98%
부동산업 및 임대업	1,212	1,315	4.22%	2,978	3,111	1.80%
전문, 과학, 기술서비스업	333	337	1.08%	5,060	5,167	2.99%
시설관리, 지원서비스업	233	254	0.82%	2,773	2,629	1.52%
공공행정, 국방, 사회보장	46	48	0.15%	4,241	4,225	2.44%
교육서비스	1,198	1,300	4.17%	10,794	10,525	6.09%
보건/복지 서비스업	1,015	1,064	3.42%	11,303	12,423	7.19%
예술, 스포츠, 여가서비스업	811	995	3.20%	2,277	2,773	1.60%
기타	3,035	2,975	9.55%	10,884	7,384	4.27%

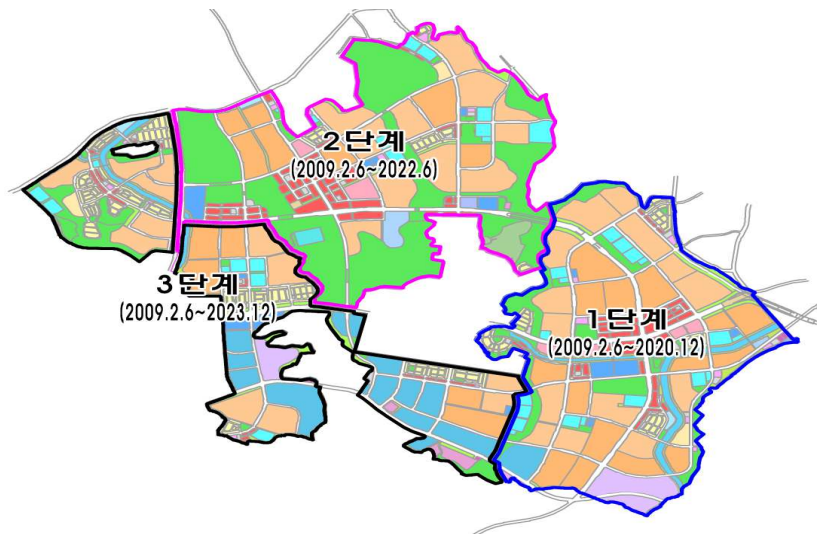
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 지역내 주요 개발사업 및 개발계획 현황

가. 검단신도시 개발사업

위치	인천광역시 서구 원당, 당하, 마전, 불로
사업기간	1단계 : 2009.02.06~2020.12 2단계 : 2009.02.06~2022.06 3단계 : 2009.02.06~2023.12
사업규모 (면적/사업비등)	11,181,000㎡ (338만/3.3㎡), 183,720천명 (75,071세대) / 총사업비 : 83,868억원
추진현황 및 일정	2007.06.28 : 검단1 택지개발지구 지정 [건교부 제2007-245호] 2009.02.06 : 1지구 개발계획 승인 [국토부 제2009-51호] 2010.04.23 : 1지구 토지보상 착수 2013.12. : 문화재 발굴조사 등 부대공사(지장물 일부 포함) 착수 2014.08. : 1지구 개발계획 및 실시계획 변경 신청 [인천시→국토부] 2015.10 : 국토교통부고시제2015-760호(인천검단지구 신도시 택지개발사업 개발계획 변경<3차> 및 실시계획변경<2차> 승인) 2015.12 : 조성공사 착공 2017.01 : 검단신도시 택지개발사업(1-1공구)착공식 2018.06 : 개발계획변경(4차), 실시계획변경(3차)승인고시[국토부 제2018-335호] 2018.10 : 공동주택(사업자)분양 개시
사업시행자	한국토지주택공사, 인천도시공사, 인천광역시

<검단신도시 단계별 개발계획(안)>



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 루원시티 도시개발사업

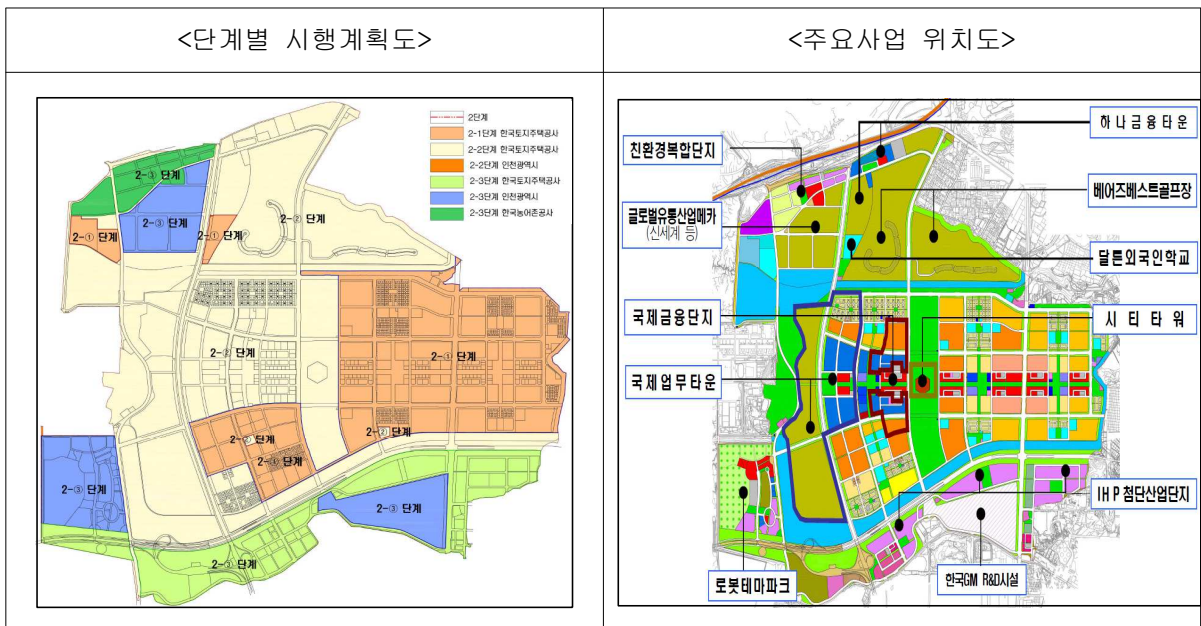
위치	인천광역시 서구 가정동 571번지 일원
사업기간	2006년 8월 28일 ~ 2020년 12월 31일
사업규모(면적/사업비등)	934천㎡(28만평) 계획인구 2.4만명 / 총사업비 : 2조 8,926억원
추진현황 및 일정	<p>2006. 8.28 : 도시개발 구역지정 및 개발계획 결정고시</p> <p>2009. 4.13 : 개발계획변경 수립 고시</p> <p>2012. 8.13 : 사업추진 전략수립 연구용역 착수(LH)</p> <p>2013. 11.08 : 사업추진 전략수립 연구용역 WNDWL(LH)</p> <p>2013. 12.13 : 사업 정상화방안 요구(LH → 인천시)</p> <p>2014. 03.25 : 루원시티 정상화를 위한 사업 조정(안) 제시</p> <p>2014. 08.04 : 사업활성화를 위한 타당성 검토(인천발전연구원)</p> <p>2016. 03.21 : 도시개발구역지정(변경)및 개발계획수립(변경)고시</p> <p>2016. 09.19 : 실시계획인가</p> <p>2016. 12 : 단지조성공사 착공</p> <p>2017. 03 : 1차 토지매각계약</p> <p>2017. 06 : 2차 토지매각계약</p> <p>2018. 06 : 3차 토지매각계약</p>
시행사	인천광역시, 한국토지주택공사



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 청라국제도시 개발사업

위치	서구 청라동
사업기간	2003년 ~ 2018년
사업규모(면적/사업비등)	17.8km ² (540만/3.3m ²), 9만명(33천세대) / 6조 7,071억원
추진현황 및 일정	<p>2003. 8.11: 인천경제자유구역 지정 [재경부 제2003-19호]</p> <p>2006. 4.20: 부지조성공사 착수</p> <p>2011. 9. : 달튼 외국인학교 개교</p> <p>2013. 5.27: 2-①단계 사업 준공 [경제청 제2013-151호]</p> <p>2013. 9.26: 로봇랜드 조성사업 착공</p> <p>2014. : 친환경복합단지 기반시설 착공</p> <p>2016. 5. : 2-②단계 사업 준공고시</p> <p>2016. 12 : 2-③단계 사업 준공고시</p> <p>2017. 7 : 인천경제자유구역 청라국제도시 개발계획 변경, 실시계획(2-③단계) 변경승인 및 지형도면</p> <p>2017. 11 : 인천경제자유구역 청라국제도시 개발계획 변경, 실시계획(2-①, 2-③단계) 변경승인 및 지형도면(인천광역시 경제자유구역청고시제2017-42호)</p>
사업시행자	인천광역시(GM대우 R&D), 한국토지주택공사, 한국농촌공사



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 각종 개발사업

사업명	영향권	사업기간	사업규모	지가에 미치는 영향
한들구역 도시개발사업	백석동 일대	2015~ 2021. 12	567,567㎡	백석동 일대 계획적이고 체계적인 도시개발을 통해 지가 상승이 예상됨.
아이푸드파크	금곡동 일대	~ 2018. 12. 3 1	261,700㎡	인천시 관내 산재되어 있는 식품제조가공업체의 집단화를 통한 생산성 향상 및 유통시스템 혁신으로 인근 지가 상승이 예상됨.
인천 검암역세권 공공주택지구	검암동 일대	2018.02 ~	약 2.4km ²	수도권 서북부권, 청라, 검단 등 접근성이 용이한 거점 지역으로 교통요충지로서 효율적이고 체계적인 개발을 통해 지가 상승이 예상됨.
인천가정2 공공주택지구	가정동 일대	2018.02 ~	255,000㎡	공공주택 공급을 통해 신혼부부 등 주거취약 계층의 주택공급을 도모하여 지가 상승이 예상됨.
서울지하철7호선 석남연장 건설사업	석남동 일대	2011.07 ~ 2020.10	연장 4.165km, 정거장 2개소	서울 지하철 7호선과 인천 2호선과의 환승체계 조기 구축으로 청라지구 등 서·북부지역 인근 지가 상승이 예상됨.
북항 배후부지 개발사업	서구 원창동 391번지 일원	2005. ~ 2019. 12	2,097,203㎡	북항 개발 및 배후지역의 부족한 물류용지 확보를 통해 인천 북측 지역의 지가에 영향을 미칠 것으로 예상됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 가액을 산출하였음.

2. 비교사례 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 한국감정원 KAIS]

기호	소재지/ 건물명	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	신현동 272-1 우리백화점	3층/3**호외 2개호	1,264.18	484.27	1,550,000,000	1,226,091	2018.10.30
							1994.02.25
#2	신현동 303 금강아미움	1층/1**호	34.65	8.2445	350,000,000	10,101,010	2017.07.18
							2014.04.30
#3	신현동 302-1 신현이편한 세상하늘채	제상가가동 2층/2**호	30.087	16.559	203,000,000	6,747,100	2017.06.02
							2010.02.12

※ 상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보차원에서 미상 처리하였음.(이하 동일)

※ 거래사례 #3은 공부상 2층이나 인접한 동측 도로변에서 접근하는 경우 사실상 1층에 해당하며, 건물 후면부에 위치하고 있음.

(2) 비교사례 선정

인근지역 내 위치한 거래사례로서, 대상물건과 용도지역, 위치적·물적 유사성 등 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 <거래사례 #2>을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

인근 유사물건의 거래가격수준 등을 고려할 때, 거래사례(#2)는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

4. 시점수정

(1) 생산자물가상승률 (부동산지수)

[출처: 한국은행 ECOS 경제통계시스템]

구 분	기준시점	가격지수	변동률(A/B)
본건 기준시점 지수 (A)	2018.12	114.34	1.00954
사례 매매시점 지수 (B)	2017.07	113.26	

※ 기준시점 지수는 기준시점 이전 지수 중 직전 시점에 발표된 지수를 인용하였음.

(2) 자본수익률 [매장(집합) - 인천광역시]{분기/연간}

[출처: 한국감정원 부동산통계정보]

기 간	2017		2018				누 계 (2017.07.18 ~ 2019.02.08)
	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	
수익률(%)	0.26	0.30	0.54	0.40	0.69	0.64	2.988 % (1.02988 배)
비 고	$(1 + 0.0026 \times 75/92) \times (1 + 0.0020) \times (1 + 0.0054) \times (1 + 0.0040) \times (1 + 0.0069) \times (1 + 0.0064 \times 131/92) \approx 1.02988$						

※ 기준시점 지수는 기준시점 이전 지수 중 직전 시점에 발표된 지수를 인용하였음.

(3) 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나, 본건의 경우 구분건물[근린생활시설]으로서, 대상물건의 특성 및 가격추이를 잘 반영하고 있는 “인천광역시, 자본수익률[매장(집합)]”을 시점수정치로 결정하였음. (1.02988)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비 고
요인구분	세부항목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.10	본건은 비교사례 대비 고객유동성과 적합성 및 상가의 성숙도 등에서 우세함.
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등	1.00	0.75	본건은 비교사례 대비 건물 전체의 공실률, 관리상태 및 임대료 수준 등에서 열세함.
호별 요인	층별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유 부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.80	본건은 비교사례 대비 위치별 효용 및 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함.
누 계		0.660		1.10 x 0.75 x 0.80 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본 건		비교사례전 유단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	적용단가 (원/㎡) [A]	전유면적 (㎡) [B]	시산가액 (원) [A X B]
기호	층/호수							
1	1층 101호	10,101,010	1.00	1.02988	0.660	6,865,867	1,237.66	8,497,608,951
합 계		-						8,497,608,951

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 수익환원법에 의한 시산가액

1. 수익환원법에 의한 시산가액 산출방법

본건은 수익성부동산으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익을 환원이율로 직접 환원하여 대상물건의 가액을 산출함.

2. 본건 임대료 및 적정 임대료

기호	본건 임대료			적정 임대료		
	보증금	월임대료	관리비	보증금	월임대료	관리비
1 (101호)	미상임			770,000,000 내외	39,000,000 내외	임차인 부담

- ※ 상기 “적정 임대료”는 인근 중개업소 등에서 탐문 조사된 인근 유사 상가의 임대수준 등을 추정하여 적용하였음.
- ※ 본건 잠재총수익 산정에 적용할 임대료는 인근 유사 상가의 임대수준을 추정하여 적용한 “적정 임대료”를 적용하여 수익가격을 추정하였음.

3. 본건의 잠재총수익 산정

기호	보증금 (㉑)	보증금운용익 (㉒)=(㉑×2.0%)	월임대료 (㉓)	관리비 중 실비초과분 (㉔)	연간 잠재총수익 (㉒)+(㉓+㉔)×12)
1 (101호)	770,000,000	15,400,000	39,000,000	-	483,400,000

- ※ 보증금운용이율은 CD금리, 정기예금이자율, 국고채이자율 등을 종합 참작하여 연 2.0%를 적용함.

4. 환원이율의 결정

환원이율은 순수익을 기준시점의 현재가치로 환산하기 위하여 적용하는 율을 말하는 것으로 환원이율의 산정방법 중 하나인 요소구성법을 적용하여 산정하되, 그 구성요소로 국공채이자율 등을 고려한 안전율, 부동산운영의 위험성, 비유동성, 관리의 난이성, 자금의 안정성 및 감정평가목적 등을 고려하여 **환원이율을 5%로 결정함.**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 수익환원법에 의한 시산가액

환원방법은 일정기간을 기준으로 한 안정화된 순수익을 적절한 환원이율로 환원하여 대상물건의 가격을 산출하는 방법인 직접환원법을 적용하였음.

항목 \ 기호	1 (1층 101호)	비 고
잠재총수익 (a)	483,400,000	-
공실손실상당액 및 대손충당금 (b)	24,170,000	잠재총수익의 5% 적용
기타수익 (c)	-	별도의 기타수익 없음
유효총수익 (d=a-b+c)	459,230,000	-
영업경비 (e)	22,961,500	유효총수익의 5% 적용
순수익 (f=d-e)	436,268,500	-
환원이율 (r)	5.0%	-
수익가액 (f/r)	8,725,370,000	-

※ 본건의 공실률과 영업경비는 본건 및 인근 유사부동산의 공실률과 영업경비수준, 유사부동산의 공급량, 본건의 관리상태 및 “상업용 부동산 임대사례 조사보고서” (국토교통부) 등을 종합 참작하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산 시세수준

구 분	시세수준 [전유면적 기준]		비 고
인근 유사부동산의 상가 1층기준 시세	1층 전면	약 10,000,000원/㎡ ~ 약 12,000,000원/㎡ 내외 수준	주변 상가는 위치, 층별 에 따라 가격차이가 큼.
	1층 후면	약 4,000,000원/㎡ ~ 약 6,000,000원/㎡ 내외 수준	

2. 인근 유사부동산 감정평가선례

[출처: 한국감정평가협회 KAPADB]

기호	소재지/ 건물명	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가 (원/㎡)	기준시점	감정 평가 목적
						사용승인일	
#가	신현동 272-1 우리백화점	3층/3**호	1,264.18	2,720,000,000	2,151,592	2018.04.26	경매
						1994.02.25	
#나	신현동 272-1 우리백화점	지하층/ 1**호	1,264.19	3,000,000,000	2,373,061	2015.01.16	경매
						1994.02.25	
#다	신현동 303 금강아미움	1층/1**호	43.75	690,000,000	15,771,429	2017.09.04	경매
						2014.04.30	

※ 상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보차원에서 미상 처리하였음.(이하 동일)

3. 본건 매매 내역 (최근 5년 이내)

[출처: 등기사항전부증명서]

구 분	거래일자	매매가격(원)	비 고
-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 본건 감정평가 내역 (최근 5년 이내)

[출처: 감정평가협회 KAPADB]

구 분	기준시점	감정평가액(원)	비 고
-	-	-	-

5. 경매통계분석

[출처: 부동산태인]

구 분	용 도	인천광역시 서구		신현동	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	근린상가	62.71%	14건	39.53%	1건
최근 6개월 평균		70.777%	12건	0.00%	0건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅶ. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의하여 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	수익환원법에 의한 시산가액(원)	비 고
1 (제1층 제101호)	8,497,608,951	8,725,370,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 거래사례비교법에 의한 시산가액은 수익환원법에 의한 시산가액 및 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가선례, 경매통계분석 등) 등에 의거 적절히 지지되고 있는 바, 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

3. 감정평가액 결정

기 호	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정(원)
1 (제1층 제101호)	8,497,608,951	8,500,000,000
감정평가액(합계)	-	₩8,500,000,000.-

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 서구 신현동 소재 "신현고등학교" 남동측 인근에 위치하는 우리백화점(통칭: 서경백화점) 제1층 제101호로서, 주위는 대단위 아파트단지, 다세대주택, 재래시장 및 각종 근린생활시설 등이 혼재된 상가지대로서, 본건 상가로서의 제반 주위환경 및 입지여건은 무난시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하며, 인근에 노선버스정류장 및 인천지하철2호선 "가정중앙시장역" 등이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하3층/지상5층 건물 내 제1층 제101호로서,
 외 벽: 타일붙임 및 페인팅 마감 등,
 내 벽: 페인팅 및 일부 타일붙임 마감 등,
 창 호: 새시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 기준시점 현재 할인마트, 휴대폰매장, 약세사리점, 제과점, 안경점, 화장품 및 귀금속점이 입점 영업 중이며, 전체적으로 판매시설(매장)로 이용 중임.

(5) 설비내역

공동 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 에스컬레이터설비, 카리프트설비, 소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 가장형의 토지로서 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 동측으로 노폭 약 20미터, 남측으로 노폭 약 15미터, 서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 도로(접함), 시장, 종로1류(폭 20M~25M)(접함), 상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 임대관계는 미상임.
- 기 타 : 본건은 집합건축물대장상 위반건축물(옥탑1층: 조립식 패널조/창고/20.0㎡ -건축과-20519(2017.04.04)로 등재되어 있음.

광역 위치도



소재지	인천광역시 서구 신현동 272-1 우리백화점 1층 101호
-----	----------------------------------



위치도

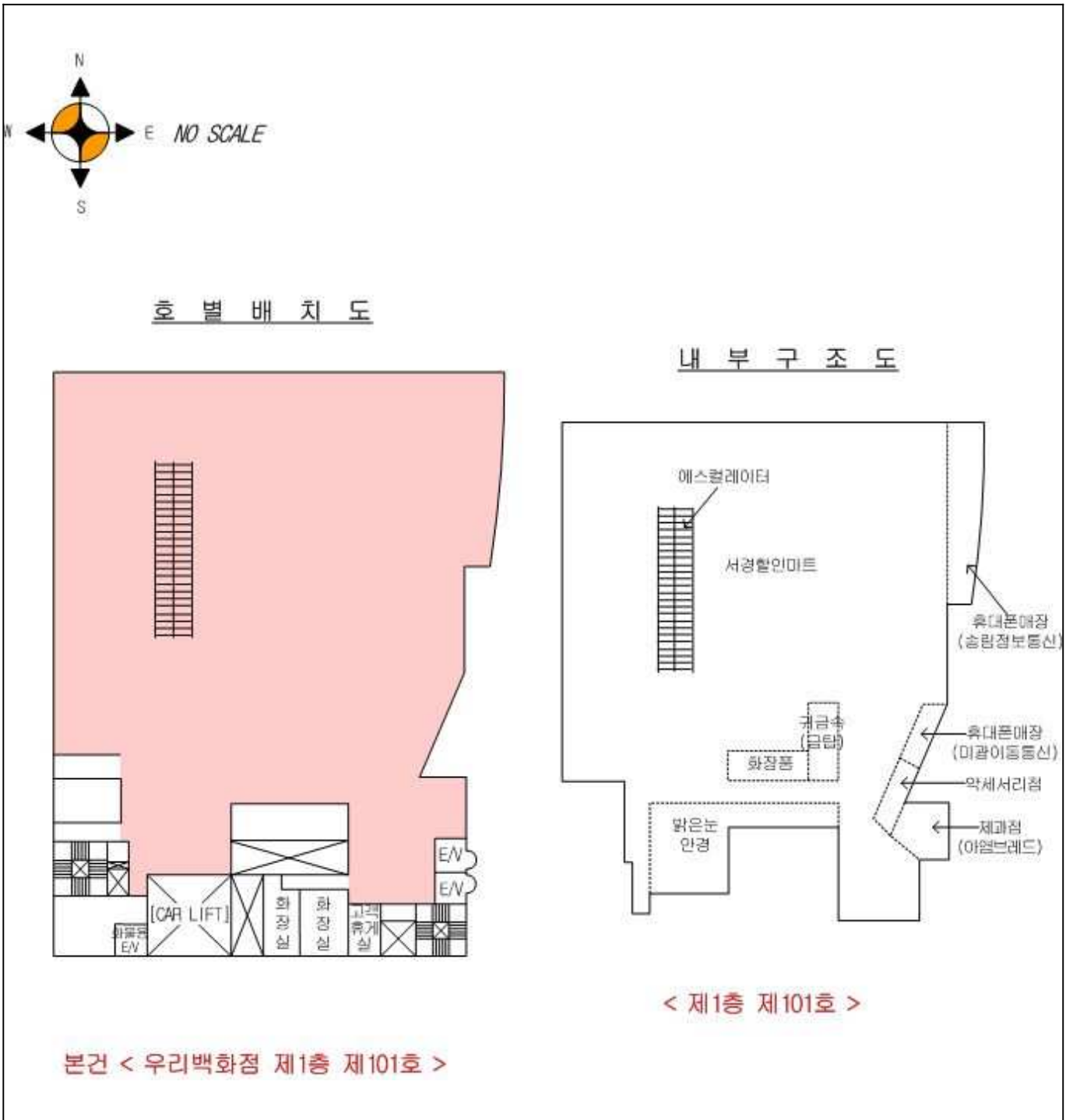


소재지

인천광역시 서구 신현동 272-1 우리백화점 1층 101호



건물개황도





()



()



()



()



(1)



(2)



()



()



()



()



()



()



()